



Objetivo do Fundo:

O XP Log FII tem como objetivo auferir ganhos pela aquisição, para exploração comercial, de empreendimentos preponderantemente na área logística e industrial.

Informações Gerais:

Início do Fundo:

01/06/2018

CNPJ:

26.502.794/0001-85

Código Bovespa:

XPLG11

Patrimônio Líquido:

R\$ 351.383.872

ISIN:

BRXPLGCTF002

Categoria ANBIMA – Foco de Atuação:

FII de Renda Gestão Ativa – Logístico

Gestor:

XP Gestão de Recursos Ltda.

Administrador:

Vórtx DTVM Ltda.

Taxa e Administração:

0,95% a.a., escalonado conforme Regulamento

Taxa de Performance:

20% do que exceder o *benchmark*

Benchmark:

IPCA + 6,0% a.a.

Tributação:

Pessoas físicas que detêm volume inferior a 10% do total do fundo, desde que o fundo possua, no mínimo, 50 cotistas e suas cotas sejam negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão organizado (Lei 11.196/05), são isentas de Imposto de Renda nos rendimentos distribuídos e tributadas em 20% de Imposto de Renda sobre eventual ganho de capital na venda da cota

Comentário do Gestor

Neste mês de dezembro, o Fundo realizou a aquisição de imóveis localizados em Cajamar - SP, onde será edificado Centro de Distribuição, com área construída de 110.163,0 m², objeto de contrato de locação atípico com prazo de 188 meses (contados a partir da conclusão das obras) celebrado com a empresa Leroy Merlin. Com isto, providenciou-se a alocação integral dos recursos mantidos em caixa e destinados para aquisição de ativos imobiliários.

A expectativa é que no mês de janeiro o Fundo receba R\$262.833,33 (R\$ 0,0717/cota) a título de prêmio de locação no interim da construção do galpão supra.

Em consonância com o comunicado a mercado publicado no dia 06 de setembro de 2018, o Gestor abdicou, até o momento, integralmente de sua remuneração com vistas a alcançar a distribuição de R\$ 7,0/cota nos doze primeiros meses do Fundo.

Distribuição de Rendimentos

A distribuição de R\$ 0,648 por cota comunicada no último dia útil do mês de dezembro será realizada em 15/01/19 para os detentores de cotas do Fundo em 28/12/18, a qual está alinhada com o previsto nas projeções divulgadas no comunicado de 06 de setembro de 2018.

No semestre, foi distribuído montante superior a 95% dos lucros apurados segundo o regime de caixa, evidenciando a conformidade da política de distribuição de rendimentos do Fundo com a legislação vigente (Art. 10 da Lei 8.668/93) que determina a distribuição de, no mínimo, 95% do resultado financeiro semestral.

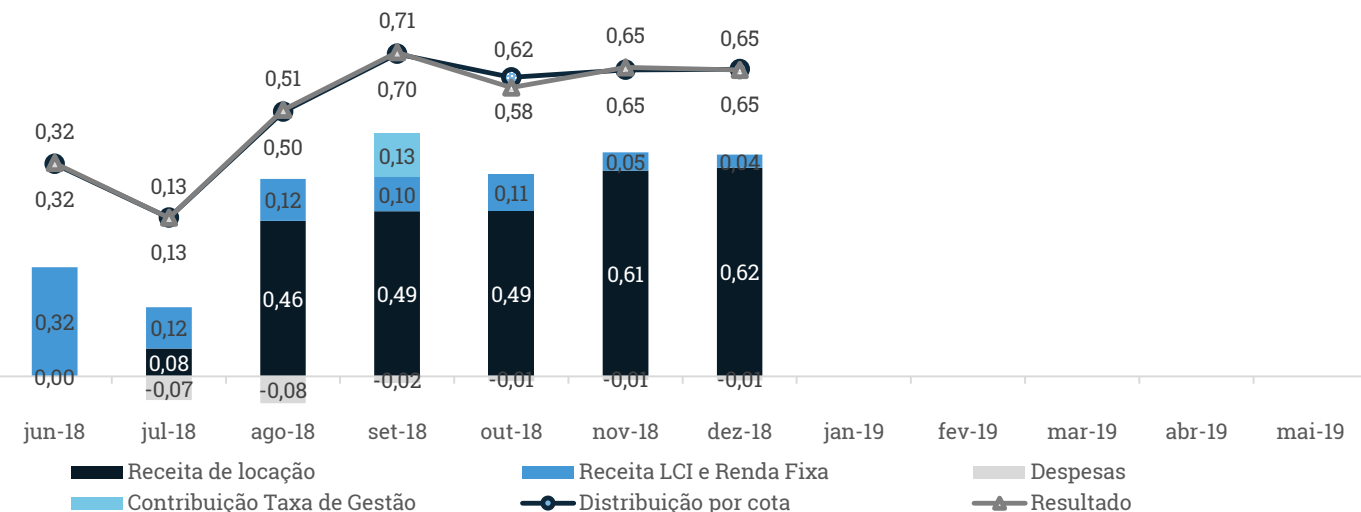
Fluxo Financeiro	dez-18	2018	12 meses
Receitas¹	2.409.346	13.289.425	13.289.425
Receita de Locação	2.268.226	10.086.229	10.086.229
Lucros Imobiliários	0	0	0
Receitas FII	0	0	0
Receitas CRI	0	0	0
Receita LCI e Renda Fixa	141.120	3.203.196	3.203.196
Despesas²	-47.817	-276.043	-276.043
Despesas Imobiliárias	0	0	0
Despesas Operacionais	-47.817	-276.043	-276.043
Reserva de Contingência	0	0	0
Resultado	2.361.529	13.013.382	13.013.382
Rendimento distribuído	2.372.425	12.986.524	12.986.524
Distribuição média por cota	0,65	0,51	0,51

¹Receitas de Locação: considera os ganhos provenientes de aluguéis, aluguéis em atraso, adiantamentos, multas e receitas auferidas na exploração de espaços comerciais dos empreendimentos. Lucros Imobiliários: diferença entre valor de venda e valor do ativo imobiliário registrado nas demonstrações financeiras do fundo. Receitas CRI: considera os pagamentos periódicos de juros remuneratórios e atualização monetária realizados pelos devedores. Receitas FII: considera rendimentos distribuídos, ganhos e perdas de capital. Receitas LCI e Renda Fixa: apurada quando da liquidação financeira em caso de resgates realizados dentro do mês de referência e sem a liquidação financeira de aplicações não resgatadas - hipótese em que o rendimento líquido é obtido considerando, em sua apuração, as alíquotas de impostos aplicáveis.

²Despesas Imobiliárias: vinculadas diretamente aos imóveis, como, por exemplo, IPTU, água, energia, condomínio, seguros, reembolsos, entre outros. Despesas Operacionais: relacionadas propriamente ao Fundo, incluindo taxa de administração, assessoria técnica, imobiliária e contábil, honorários advocatícios, taxas da CVM, SELIC, CETIP e B³. Imposto de Renda sobre ganho de capital, entre outros. Reserva de Contingência: reserva para um evento incerto no futuro.

Fonte: XP Asset.

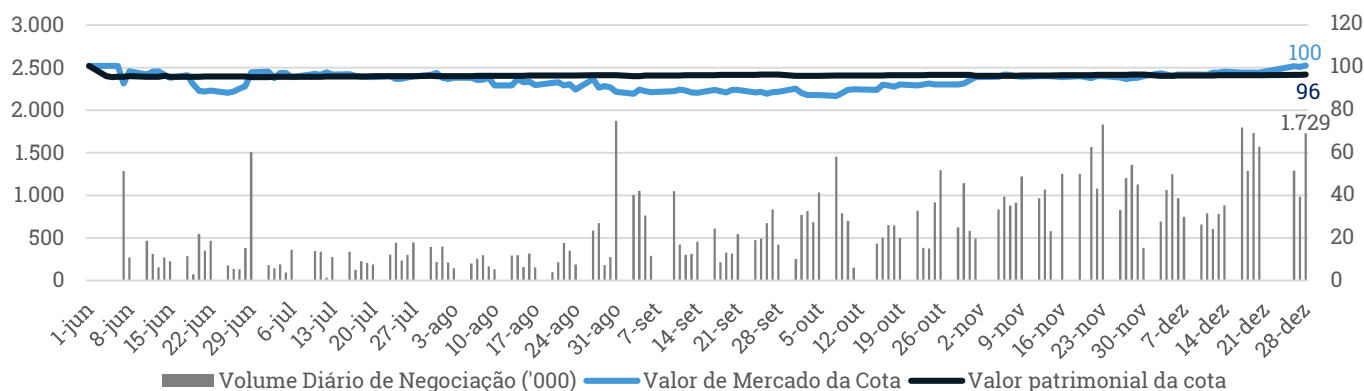
A seguir, pode-se observar a composição do resultado financeiro³ e a distribuição por cota nos últimos 12 meses:



³O resultado financeiro é calculado com base no regime de caixa.
Fontes: Vórtx e XP Asset Management

Evolução do Valor da Cota e Volume Médio Diário de Negociação

Abaixo, observa-se a representação gráfica da comparação entre a evolução histórica do valor de mercado e patrimonial da cota e o volume médio diário de negociação das cotas desde o início do Fundo⁴:



⁴Redução no valor patrimonial decorrente do reembolso de despesas incorridas no procedimento de oferta.
Fontes: B3 / Bloomberg.

Liquidez

As cotas do Fundo são listadas em bolsa para negociação secundária sob o código XPLG11. Ocorreram 193.675 negociações no período, movimentando um volume de R\$ 18,8 milhões.

A liquidez média diária na bolsa foi de R\$1.107 mil e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R\$ 100,29 por cota.

XP Log FII	dez-18	2018	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado	18.816.834	84.921.122	84.921.122
Número de Negócios	193.675	909.709	909.709
Giro (% do total de cotas)	5,1%	24,9%	24,9%
Valor de mercado			367.176.734
Quantidade de cotas			3.661.150

Fontes: B3 / Bloomberg.

Rentabilidade

A TIR é calculada com base no fluxo de caixa que considera os rendimentos mensais recebidos e a variação do valor da cota no período para efeito de desinvestimento, sendo que os rendimentos são reinvestidos no próprio fluxo e não é considerada a incidência de tributação sobre o ganho de capital.

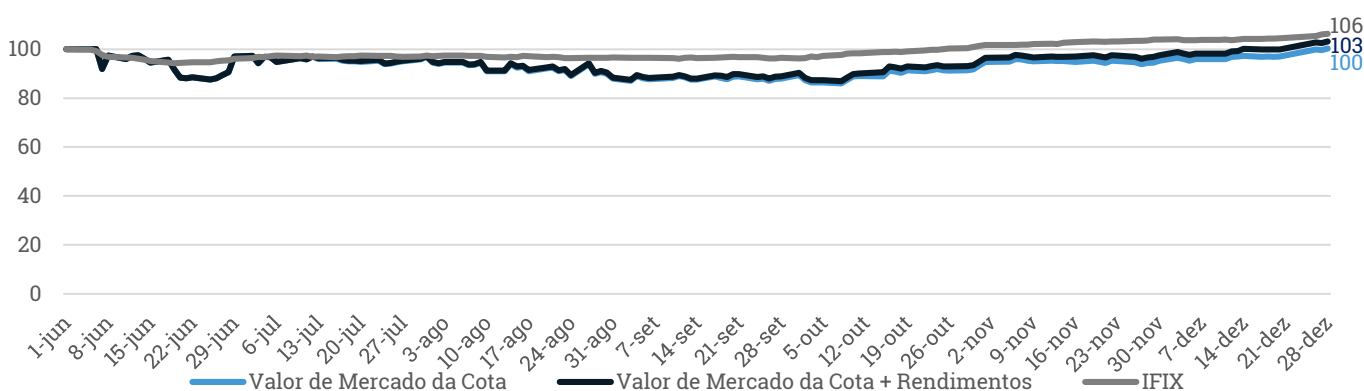
O retorno total bruto representa o somatório dos rendimentos com o ganho de capital bruto, sem considerar o reinvestimento da renda no fluxo e a tributação pertinente. Para efeito de comparação, é utilizado o Índice de Fundos Imobiliários calculado pela B3 (IFIX), que indica o desempenho médio das cotações dos fundos imobiliários negociados na Bolsa.

XP Log FII	dez-18 ⁵	2018 ⁶	12 meses ⁷
Patrimônio Líquido	351.383.872	349.769.504	349.769.504
Valor Patrimonial da Cota	95,98	95,54	95,54
Valor Mercado da Cota	100,29	93,03	93,03
Ganho de capital bruto	5,89%	4,37%	4,37%
TIR Bruta (% a.a.)⁸	112,91%	5,66%	5,66%
Retorno Total Bruto	6,53%	8,16%	8,16%
IFIX	2,24%	6,33%	6,33%
Diferença vs IFIX	4,29%	1,84%	1,84%

⁵Valor de fechamento. ⁶Média do período. ⁷Média do período. ⁸Taxa anualizada. Para o cálculo da TIR Bruta apresentada nas colunas de "dez-18", "2018" e "12 meses" foi considerada a aquisição hipotética da cota do fundo no último dia útil do mês anterior para "dez-18" e na data de início do Fundo (IPO) para "2018" e "12 meses" e o desinvestimento em 28 de dezembro de 2018.

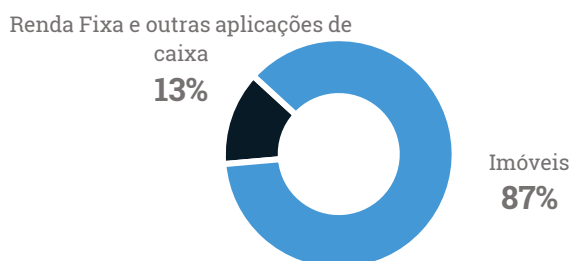
Fontes: ANBIMA / B3 / Bloomberg / XP Asset.

O gráfico abaixo compara a série histórica acumulada do Índice de Fundos de Investimento Imobiliários (IFIX) em relação ao valor da cota e aos rendimentos distribuídos desde o início do Fundo⁹:



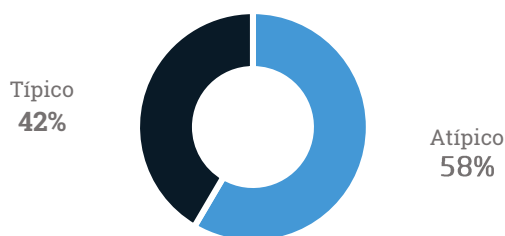
Portfólio

Investimento por classe de ativo (% de ativos)



Fonte: XP Asset Management

Tipologia dos contratos (% da receita imobiliária¹⁰)

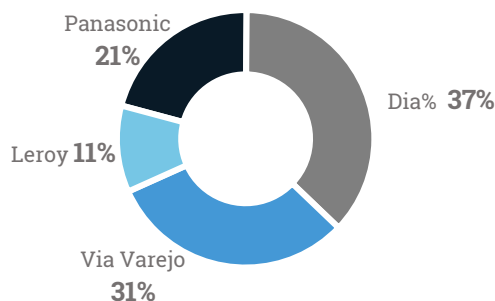


¹⁰Considera o recebimento do aluguel nominal integral.
Fonte: XP Asset Management

Portfólio

Locatários

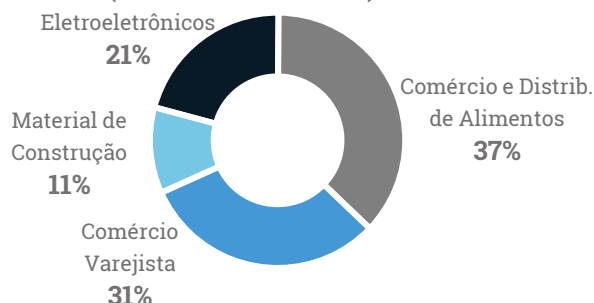
(% da receita imobiliária¹⁰)



Fonte: XP Asset Management

Setor de atuação dos locatários

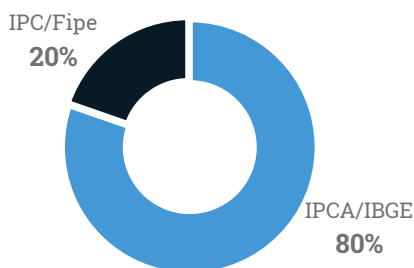
(% da receita imobiliária¹⁰)



Fonte: XP Asset Management

Vencimento dos contratos

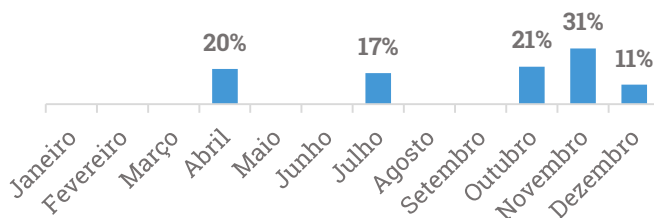
(% da receita imobiliária¹⁰)



Fonte: XP Asset Management

Revisão dos contratos

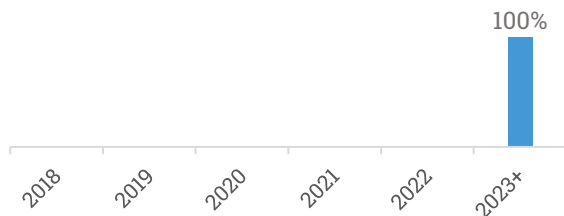
(% da receita imobiliária¹⁰)



Fonte: XP Asset Management

Vencimento dos contratos

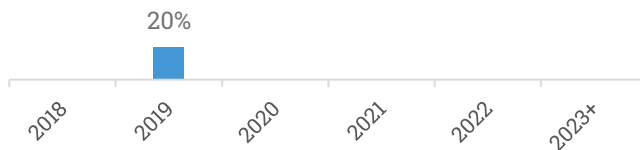
(% da receita imobiliária¹⁰)



Fonte: XP Asset Management

Revisão dos contratos

(% da receita imobiliária¹⁰)



Fonte: XP Asset Management

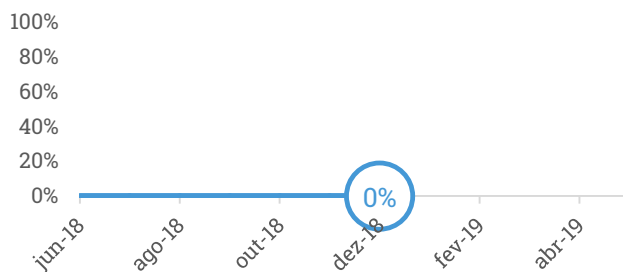
Ocupação física consolidada

(% da área construída)



Fonte: XP Asset Management

Evolução da vacância



Fonte: XP Asset Management

Ativos Imobiliários

Itapeva, MG

CD Panasonic



Estrada Municipal do Mandu, 250

Bairro: Faz. Sta. Inês
Área construída: 23.454 m²
Participação: 100%
Vacância física: 0%

CD Panasonic

Panasonic do Brasil

Setor de atuação:	Eletroeletrônicos
Tipo de Contrato ¹¹ :	Atípico
Início:	ago-17
Prazo de locação (meses):	140
Vencimento:	mar-29
Índice de Reajuste do Contrato:	IPCA/IBGE
Mês de reajuste ¹² :	Outubro
Próxima revisão ¹³ :	-

¹¹A multa rescisória corresponderá ao resultado da multiplicação dos meses remanescentes, limitado a 120 meses, até o vencimento do contrato pelo aluguel vigente à época da rescisão. ¹²Mês de competência. O aluguel será corrigido anualmente considerando os índices relativos aos meses de setembro de cada ano. O primeiro pagamento do aluguel corrigido será realizado no mês subsequente. ¹³Contrato de locação atípico (Art. 54-A da Lei 12.744/2012) não permite a propositura de ações revisionais de valores de locação.

Fonte: XP Asset Management

Cachoeirinha, RS

CD Via Varejo



Rua Lenine Queiróz, 333

Bairro: Distrito Industrial
Área construída: 38.410m²
Participação: 100%
Vacância física: 0%

CD Via Varejo

Via Varejo

Setor de atuação:	Comércio Varejista
Tipo de Contrato ¹⁴ :	Atípico
Início:	nov-15
Prazo de locação (meses):	236
Vencimento:	jul-35
Índice de Reajuste do Contrato:	IPCA/IBGE
Mês de reajuste ¹⁵ :	Novembro
Próxima revisão ¹⁶ :	-

¹⁴A multa rescisória corresponderá ao resultado da multiplicação dos meses remanescentes, limitado a 216 meses, até o vencimento do contrato pelo aluguel vigente à época da rescisão. ¹⁵Mês de competência. O aluguel será corrigido anualmente considerando os índices relativos aos meses de outubro de cada ano. O primeiro pagamento do aluguel corrigido será realizado no mês subsequente. ¹⁶Idem à referência 13.

Fonte: XP Asset Management

Americana, SP

CD Dia%



Rua João de Pádua, 245

Bairro: Vila Bertini
Área construída: 30.098m²
Participação: 100%
Vacância física: 0%

CD Dia%

Dia%

Setor de atuação:	Comércio e Distrib. De Alimentos
Tipo de Contrato:	Típico
Início:	abr-10
Prazo de locação (meses):	240
Vencimento:	mar-30
Índice de Reajuste do Contrato:	IPC/Fipe
Mês de reajuste ¹⁷ :	Abril
Próxima revisão ¹⁸ :	jul-19

¹⁷Mês de competência. O aluguel será corrigido anualmente considerando os índices relativos aos meses de março de cada ano. O primeiro pagamento do aluguel corrigido será realizado no mês subsequente. ¹⁸Contrato de locação típico (Lei 8.245 de 1991) permitem a propositura de ações revisionais a cada três anos com o objetivo de adequar os valores de locação aos padrões de mercado.

Fonte: XP Asset Management

Ativos Imobiliários

Ribeirão Preto, SP CD Dia%



Via José Luiz Galvão, 1.905

Bairro: Bom Jesus
Área construída: 21.136 m²
Participação: 100%
Vacância física: 0%

CD Dia%

Panasonic do Brasil

Sector de atuação:	Eletroeletrônicos
Tipo de Contrato ¹⁹ :	Típico
Início:	jul-13
Prazo de locação (meses):	240
Vencimento:	jul-33
Índice de Reajuste do Contrato:	IPCA/IBGE
Mês de reajuste ²⁰ :	Julho
Próxima revisional ²¹ :	Não possui

¹⁹ Mês de competência. ²⁰ O aluguel será corrigido anualmente considerando os índices relativos aos meses de junho de cada ano. O primeiro pagamento do aluguel corrigido será realizado no mês de agosto. ²¹ No âmbito do Art. 54-A da Lei 12.744/2012, o locador e locatário abdicaram do direito de propositura de ações revisionais de valores de locação até o vencimento do contrato.
Fonte: XP Asset.

Cajamar, SP CD Leroy



Rod. dos Bandeirantes, km 34

Bairro: n/a
Área construída: 110.163 m²
Participação: 100%
Vacância física: 0%

CD Leroy

Leroy

Sector de atuação:	Material de Construção
Tipo de Contrato ²³ :	Atípico
Início:	mai-18
Prazo de locação (meses):	188
Vencimento ²⁴ :	fev-36
Índice de Reajuste do Contrato:	IPCA/IBGE
Mês de reajuste ²⁵ :	Dezembro
Próxima revisional ²⁶ :	-

²³ A multa rescisória corresponderá ao resultado da multiplicação dos meses remanescentes até o vencimento do contrato pelo aluguel vigente à época da rescisão. ²⁴ A data de vencimento foi calculado com base no prazo de 188 meses contados a partir da data prevista de conclusão de obras (junho de 2020). Portanto, poderá sofrer eventuais alterações caso a data efetiva de conclusão de obras seja diferente da data prevista. ²⁵ Mês de competência. O prêmio de locação calculado sobre a 1ª Tranche (R\$ 38 milhões) será corrigido anualmente considerando os índices relativos aos meses de novembro de cada ano. O primeiro pagamento do prêmio de locação calculado sobre a 1ª Tranche e corrigido será realizado no mês de janeiro. ²⁶ Idem à referência 22.
Fonte: XP Asset.

Resumo

Empreendimentos	5	Contratos de locação	5
Módulos	-	Vacância financeira	0%
Área construída	223.261 m ²	Vacância física	0%

Fonte: XP Asset Management

Sobre Leroy

No dia 21 de dezembro de 2018, o Fundo celebrou o Instrumento Particular de Compra e Venda com a Cajamar Investimentos Imobiliários Eireli ("Cajamar") com o objetivo de adquirir a fração ideal de 39,5% dos imóveis objetos das matrículas 56.549 e 56.551 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Jundiaí, onde será edificado o Centro de Distribuição ("CD"), com área construída de 110.163,0 m², sobre o qual foi firmado contrato de locação atípico com prazo de 188 meses (contados a partir da conclusão das obras, a qual está prevista para junho de 2020) celebrado com a empresa Leroy Merlin.

Na fração ideal de 39,5% dos imóveis será construído 100,0% do CD, cuja totalidade dos créditos locatícios será do Fundo.

A Transação foi negociada pelo valor de R\$ 235.760.028,70 ("Preço"), o que corresponde a R\$ 2.140,10/m² da área construída, sendo a primeira tranche de R\$ 38.000.000,00. As demais tranches serão captadas e pagas ao longo do prazo previsto de construção ("Tranches"), de forma que a data de conclusão de obras estimado é junho de 2020. Quando da outorga do termo de aceite pela Leroy e com base no aluguel vigente à época da outorga deste termo de aceite, o Preço será recalculado com base na seguinte fórmula:

$$\frac{\text{Aluguel}n \times 12}{8,00\%}$$

Onde $\text{Aluguel}n$ = valor do primeiro aluguel devido pela Locatária quando da entrega de obras.

Após o recálculo do Preço, o Fundo pagará a diferença entre este novo Preço e o que já foi efetivamente pago para Cajamar.

Até a outorga do termo de aceite pela Leroy, quando será efetivamente devido o valor de aluguel pela Leroy, a Cajamar estará obrigada a realizar o pagamento mensal de prêmio de locação equivalente a:

$$\frac{\sum \text{Tranches} \times 8,30\%}{12}$$

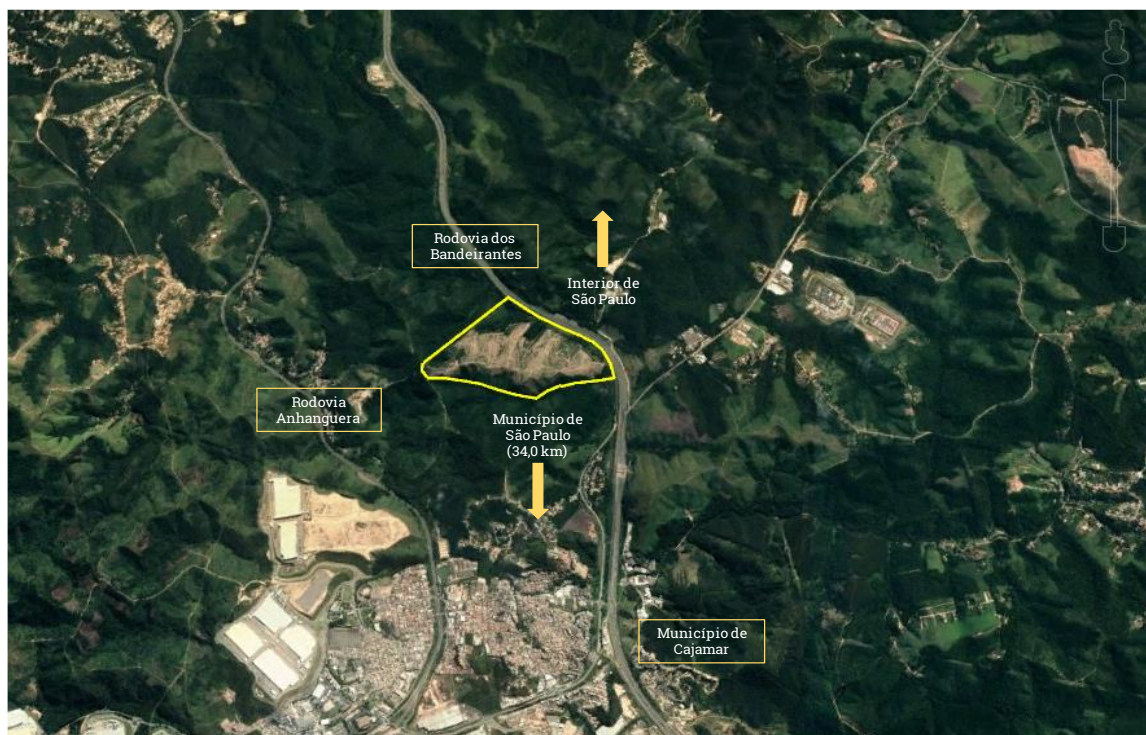
Sendo 1ª Tranche equivalente a R\$ 38.000.000,00. Portanto,

Valor do prêmio de locação da 1ª Tranche (R\$ 38.000.000,00)	Quantidade de Cotas do Fundo	Valor Bruto de Rendimento por Cota ¹
262.833,33	3.661.150	0,0717

¹O Valor Bruto de Rendimento por Cota **NÃO** considera despesas ordinárias e extraordinárias do Fundo

O Prêmio de Locação 1ª Tranche, com data-base de dezembro de 2018, será corrigido anualmente pela variação acumulada do IPCA/IBGE. No mês de aniversário, dezembro de cada ano, o Prêmio de Locação é corrigido, com primeiro pagamento em janeiro. As demais tranches adotarão este mesmo procedimento, ou seja, a data-base de atualização monetária do Prêmio de Locação calculado sobre o valor das demais tranches (utilizando a fórmula supra) será a data da respectiva tranche.

Com o objetivo de clarificar a localização do imóvel, segue abaixo imagem do imóvel retirada do Google Earth:



Localização do terreno onde será construído o CD Leroy.

Fonte: Google Earth.

Sobre os termos do contrato de locação atípico firmado com a Leroy

Nos termos do contrato de locação atípico, celebrado entre a Cajamar e a Leroy, será edificado sobre a fração ideal dos Imóveis o centro de distribuição que será objeto de locação pela Leroy pelo prazo de 188 (cento e oitenta e oito) meses, contados da data de entrega, que está prevista para 30 de junho de 2020⁽¹⁾, pelo valor mensal de R\$ 1.531.265,70 (um milhão, quinhentos e trinta e um mil, duzentos e sessenta e cinco reais e setenta centavos) ("Valor de Aluguel Leroy"), data base maio de 2018, o qual será atualizado mensalmente pela variação acumulada do IPCA/IBGE desde a data base mencionada anteriormente até a data da efetiva de entrega do centro de distribuição. A partir de então, o Fundo não receberá o Prêmio de Locação supra e passará a ser remunerado pelo Valor de Aluguel Leroy pago diretamente pela Leroy, o qual será corrigido anualmente com mês de aniversário equivalente à data da entrega de obras.

⁽¹⁾A data supra é estimada.

ESTE MATERIAL É DE CARÁTER EXCLUSIVAMENTE INFORMATIVO E NÃO DEVE SER CONSIDERADO UMA OFERTA PARA COMPRA DE COTAS DO FUNDO. O PRESENTE MATERIAL FOI PREPARADO DE ACORDO COM INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO DAS NORMAS E MELHORES PRÁTICAS EMANADAS PELA CVM E ANBIMA. AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESSE MATERIAL ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO, PORÉM NÃO O SUBSTITUEM. LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE INVESTIR, COM ESPECIAL ATENÇÃO PARA AS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETIVO E À POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO, BEM COMO DAS DISPOSIÇÕES ACERCA DOS FATORES DE RISCO A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO. ANTES DE TOMAR UMA DECISÃO DE INVESTIMENTO DE RECURSOS NO FUNDO, OS INVESTIDORES DEVEM, CONSIDERANDO SUA PRÓPRIA SITUAÇÃO FINANCEIRA, SEUS OBJETIVOS DE INVESTIMENTO E O SEU PERFIL DE RISCO, AVALIAR, CUIDADOSAMENTE, TODAS AS INFORMAÇÕES DISPONÍVEIS NO PROSPECTO E NO REGULAMENTO DO FUNDO. AS EXPRESSÕES QUE ESTÃO COM PRIMEIRA LETRA MAIÚSCULA SE ENCONTRAM DEFINIDAS NO REGULAMENTO E/OU PROSPECTO DO FUNDO.

O MERCADO SECUNDÁRIO EXISTENTE NO BRASIL PARA NEGOCIAÇÃO DE COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO APRESENTA BAIXA LIQUIDEZ E NÃO HÁ NENHUMA GARANTIA DE QUE EXISTIRÁ NO FUTURO UM MERCADO PARA NEGOCIAÇÃO DAS COTAS QUE PERMITA AOS COTISTAS SUA ALIENAÇÃO, CASO ESTES DECIDAM PELO DESINVESTIMENTO. DESSA FORMA, OS COTISTAS PODERÃO TER DIFICULDADE EM REALIZAR A VENDA DAS SUAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO, OU OBTIVER PREÇOS REDUZIDOS NA VENDA DE SUAS COTAS. ADICIONALMENTE, OS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SÃO CONSTITUÍDOS SOB A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, NÃO ADMITINDO O RESGATE A QUALQUER TEMPO DE SUAS COTAS.

O INVESTIMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO DE QUE TRATA ESTE MATERIAL APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE A INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA MANTENHA SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR.

O FUNDO DE INVESTIMENTO DE QUE TRATA ESTE MATERIAL NÃO CONTA COM GARANTIA DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA, DO GESTOR, DO CUSTODIANTE, DE QUALQUER OUTROS TERCEIROS, DE MECANISMOS DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDORE DE CRÉDITO - FGC. A RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA: VÓRTX DTMV LTDA. CNPJ/MF nº 22.610.500/0001-88. ENDEREÇO: AV. BRIGADEIRO FARIA LIMA, 227 - 2º ANDAR - CONJUNTO 202 - JARDIM PAULISTANO, SÃO PAULO - SP. PARA INFORMAÇÕES OU DÚVIDAS SOBRE A GESTÃO DO FUNDO EM QUESTÃO ENVIE E-MAIL PARA: RI@XPASSET.COM.BR

OUIVODORIA VÓRTX DTMV LTDA: 0800-887-0456 / email: ouvidoria@vortex.com.br



A presente instituição aderiu ao
Código ANBIMA de Regulação e
Melhores Práticas para os Fundos
de Investimento.